

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)517/19-20(04)號文件

檔號：CB2/PS/4/16

發展事務委員會及民政事務委員會

跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

立法會秘書處為 2020 年 1 月 20 日會議擬備的背景資料簡介

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)

目的

本文件概述立法會及其委員會過往就《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)("《條例》")所作的討論。

背景

2. 《條例》在 1998 年制定，並於 1999 年起實施，以便業權分散的樓宇的業主得以根據指明的條件，把地段重新發展。根據《條例》，任何人士如擁有地段指明的大多數不分割份數("多數份數擁有人")，可向土地審裁處("審裁處")申請售賣令，強制售賣地段所有不分割份數，以便重新發展。如申請符合以下條件，審裁處可作出有關命令：

- (a) 多數份數擁有人擁有的地段份數不少於指明的大多數不分割份數(90%)；
- (b) 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展；及
- (c) 多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

《條例》亦訂有條文，訂明行政長官會同行政會議可藉公告就某指明類別的地段，指明一個不少於 80%的較低強制售賣申請門檻。

3. 政府當局於 2010 年 4 月降低下列 3 個類別地段向審裁處申請強制售賣的門檻，由不少於不分割份數 90%的業權降至不少於 80%業權：

- (a) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的 10%以上；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上；及
- (c) 地段座落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達 30 年或以上。

議員自 2012-2013 年度會期起的商議工作

4. 在 2016 年 2 月 17 日的立法會會議上，有議員就為重新發展而強制售賣土地的安排提出書面質詢。發展事務委員會及長遠房屋策略小組委員會亦分別於 2016 年 6 月 21 日及 2013 年 7 月 16 日的會議上，討論與《條例》相關的事宜。議員提出的主要關注事項和意見，以及政府當局的回應綜述於下文各段。

申請強制售賣令的門檻

5. 在 2013 年 7 月 16 日的長遠房屋策略小組委員會會議上，委員建議，就樓齡達 30 年或以上的工廈而言，政府當局應考慮把《條例》現時所訂的強制售賣令申請門檻進一步降至低於 80%業權，以便工廈業主申請重建其工廈。

6. 政府當局表示，雖然有人要求進一步降低申請門檻，以加快工廈重建，但政府當局考慮到申請門檻如有任何調整，均會影響中小型企業在工廈內的業務經營，故此並無計劃降低門檻。

為重新發展而強制售賣土地的安排

7. 在 2016 年 2 月 17 日的立法會會議上，有議員提出書面質詢，問及審裁處作出售賣令時，可否指明有關地段以公開

招標方式售賣。政府當局表示，《條例》第 5(1)(b)條已清楚訂明："如該地段的每名少數份數擁有人的下落已知，則該地段可採用符合以下說明的方式售賣：(i)獲該地段的每名少數份數擁有人及多數份數擁有人以書面同意；(ii)經審裁處憑其絕對酌情權批准；及(iii)按照審裁處在指示中指明的條件(如有的話)。"由此可見，在符合上述條件的情況下，現行《條例》已容許審裁處將土地及物業以公開拍賣以外的其他形式(包括公開招標)處理。

8. 在 2016 年 6 月 21 日的發展事務委員會會議上，委員關注到根據《條例》，強制售賣的地段主要會透過拍賣而非以公開招標的方式出售。他們關注到，此安排或會拉低有關地段的成交價，從而可能會令少數份數擁有人可攤分的售賣收益減少。

9. 政府當局表示，根據《條例》，除了在若干情況下，當局已發出強制售賣令的地段須以拍賣的方式出售。就此，有關的拍賣將會按審裁處訂定的底價進行，而有關的底價應計及相關地段的重新發展潛力。有關的紀錄顯示，進行相關拍賣的成交價迄今約為有關地段現有用途價值的兩倍。此情況顯示，《條例》所訂機制已給予有關地段業主的權益若干保障。

相關文件

10. 相關文件一覽表載於**附錄**，該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處

議會事務部 2

2020 年 1 月 14 日

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)

相關文件

會議	會議日期	文件/會議紀要
長遠房屋策略 小組委員會	2013 年 7 月 16 日 (議程第 I 項)	議程 會議紀要
發展事務委員會	2014 年 10 月 8 日*	立法會 CB(1)16/14-15(01)號 文件
立法會	2016 年 2 月 17 日	會議過程正式紀錄 (第 9 頁至第 11 頁)
發展事務委員會	2016 年 6 月 21 日 (議程第 V 項)	議程 會議紀要

*發出日期

立法會秘書處
議會事務部 2
2020 年 1 月 14 日